



S.C. PROZIM S.R.L

Sediu : Timișoara, Str. Sirius Nr.25

☐ 0722531823, 0721957775, Fax : 0256/460073

E – mail : prozim_srl@ yahoo.com

RO 18321836, J35/196/26.01.2006

CONT BRD TIMISOARA

RO90BRDE360SV31390053600

CONT TREZ.TIMISOARA RO26TREZ6215069XXX00



- PROIECTARE CONSTRUCȚII CIVILE, EDILITARE , AGROZOTEHNICE , DRUMURI ;
- ELABORARE CAIETE SARCINI, DOCUMENTAȚII PENTRU LICITAȚII ;
- EXPERT COPTAT ACHIZITII PUBLICE ;
- DIRIGENȚIE DE ȘANTIER & CONSULTANȚĂ ;

S.C.PROZIM S.R.L. TIMIȘOARA

CAIET SARCINI ȘI DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE NR. 21 / 2013

privind concesionarea, prin licitație publică, a suprafeței de 1374 mp
teren intravilan extins Comuna Remetea Mare- sat Ianova,
nr.cad 404587, teren arabil pajiște
pentru zona dotări-instituții publice și servicii

BENEFICIAR : COMUNA REMETEA MARE



FOAIE DE CAPAT

Denumire :	Concesionarea, prin licitatie publică, a suprafeței de 1374 mp teren intravilan extins Comuna Remetea Mare - sat Ianova , nr.cad 404587, teren arabil pajiște pentru zona dotări-instituții publice și servicii
Beneficiar:	Comuna Remetea Mare
Amplasament:	Localitatea Ianova, Comuna Remetea Mare, jud.Timis
Elaborator :	S.C. PROZIM S.R.L. din Timișoara
Faza de proiectare :	C.S.
Nr. CS:	21 / 2013
Data elaborării:	Ianuarie 2013



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Privind concesionarea, prin licitație publică, a suprafeței de 1374 mp teren intravilan extins Comuna Remetea Mare - sat lanova , nr.cad 404587, teren arabil pajiște pentru zona dotări-instituții publice și servicii

1 . INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

COMUNA REMETEA MARE, cu sediul în comuna REMETEA MARE , Nr. 112, Județul Timiș , cod fiscal 2512511, Tel. 0256-230201, fax 0256-230288, reprezentată prin **GOLUBOV ILIE** – funcția Primar în calitate de **Concedent**,

Adresa postală: Remetea Mare, nr.112, județul Timis, Localitatea: Remetea Mare, Cod postal: 307350, Romania, Punct(e) de contact: Tel. +40 0256230201, Email: primaria.remetea_mare@cjtimis.ro, Fax: +40 0256230288,

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

2.1. Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română ori străină.

Desfășurarea procedurilor de concesionare

A. Procedura licitației publice

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți.
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul “Candidaturi și oferte” plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin H.C.L. nr. din _____, la data fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.
3. Sedința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în “Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor” și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.



5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai dupa semnarea procesului-verbal care consemneaza operatiunile descrise la punctul 4 de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti, numai daca exista cel putin 3 (trei) oferte eligibile.
6. In cazul in care nu exista cel putin trei oferte calificate, Comisia de evaluare va intocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmand a se repeta procedura de licitatie publica deschisa.
7. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este **cel mai mare nivel al redevenței**
8. Pe baza evaluarii ofertelor, comisia de evaluare intocmeste un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesionare si operatiunile de evaluare, elementele esentiale ale ofertelor depuse si motivele alegerii ofertantului castigator sau, in cazul in care nu a fost desemnat castigator nici un ofertant, cauzele respingerii.
- 9.. In cazul in care licitatia publica nu a condus la desemnarea unui castigator, se va consemna aceasta situatie intr-un proces verbal și se va organiza o noua licitatie.
10. Daca nici cea de-a doua licitatie nu a condus la desemnarea unui castigator, aceasta se va consemna intr-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza caruia Comisia de evaluare va recurge la **procedura de negociere directă.**
11. În baza procesului – verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului
12. Dupa primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, in termen de 3 zile lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

B. Procedura de negociere directa

1. In cazul în care nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide inițierea procedurii de negociere directă.
2. Se va proceda la publicarea anuntului privind negocierea directa
3. Anunțul negocierii directe se transmite spre publicare, cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
4. Ofertele calificate pentru procedura de licitație publică rămân calificate și pentru procedura de negociere directă



5. Condițiile concesiunii prin negociere directă nu pot fi inferioare celei mai bune oferte respinse la licitația publică.
6. La data prevăzută în anunțul publicitar pentru negocierea directă, concedentul programează ofertanții și îi informează, în scris, data și ordinea intrării la negocierea directă.
7. Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație.
8. Concedentul va negocia cu fiecare ofertant în parte, la data stabilită, conform programării.
9. Criteriile pentru valabilitatea ofertelor, sunt cele prevăzute în Caietul de sarcini.
10. După încheierea negocierii directe Comisia de evaluare întocmește un proces-verbal care va cuprinde concluziile negocierilor purtate și în care recomandă concedentului oferta cu cel mai mare quantum al redeventei.

C. Garanții

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.
2. Ofertanților necastigatori li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului castigator în urma unei cereri de restituire.
3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:
 - a.) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
 - b.) în cazul ofertantului castigator, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune
4. Garanțiile se pot depune la :
 - casieria Primăriei;
 - Ordin de plată în contul

3. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este prezentat în anexa 1 și este parte componentă a documentației de atribuire.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

I. Prezentarea ofertelor - condiții de eligibilitate

1. Ofertele vor fi redactate în limba română.
2. Persoanele juridice sau fizice care au litigii cu autoritatea publică, ce are calitatea de concedent sau care au debite neonorate către Primăria Comunei Remetea Mare nu are dreptul de a participa la ședințele de licitație publică sau la cele de negociere directă, după caz, pentru concesiunea terenului.
3. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.
4. **Pe plicul exterior se va indica doar obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta, data și ora deschiderii ofertelor. Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanților.**



PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

A. Documente pentru ofertanți persoane juridice :

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:
 - certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului ;
 - certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului;
2. Acte doveditoare care să ateste capacitatea de preluare aconcesiunii și de exploatare.
 - declarație pe proprie răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau lichidare judiciară ;
3. Imputernicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia
4. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare, caietul de sarcini, garanția de participare.
5. O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

Fișa de informații va conține date precise privind identificarea societății (se va atașa și copie după certificatul de înregistrare a societății) , date de contact, sediu etc.

6. Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată către bugetul de stat și către bugetul local:

a) Se va prezenta certificatul de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor exigibile către bugetul de stat și către bugetele asigurărilor sociale de stat (sanatate, pensii, somaj), eliberat ANAF, în original, copie legalizată sau copii certificate conform cu originalul , care să prezinte situația obligațiilor scadente în luna anterioară celei în care se depun ofertele;

b) Se va prezenta certificatul privind plata taxelor și impozitelor locale, eliberat de autoritățile locale, în original, copie legalizată sau copii certificate conform cu originalul , care să prezinte situația obligațiilor scadente în luna anterioară celei în care se depun ofertele.

Observatii: Operatorii economici care se înregistrează cu debite la bugetul de stat și/sau cel local și care nu prezintă înlesniri de plată de genul esalonarilor sau compensărilor aprobate de către organele competente în domeniu, vor fi excluși din procedura de achiziție;

Nota:

- Data la care expiră termenul de achitare a datoriilor este data de 25 a fiecărei luni, conform prevederilor Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.
- cerința se consideră îndeplinită dacă operatorul prezintă înlesniri la plată de genul esalonarilor sau compensărilor, aprobate de către organele competente în domeniu.

În cazul în care în țara de origine sau în țara în care este stabilit ofertantul nu se emit documente de natură celor prevăzute la punctele b) și a), ofertantul va prezenta:

- o declarație pe propria răspundere sau o declarație autenticată data în fața unui notar, a unei autorități administrative sau judiciare sau a unei asociații profesionale care are competențe în acest sens.

Toate documentele emise în altă limbă vor fi însoțite de traducere autorizată în limba română.



B. Documente pentru ofertanți persoane fizice :

1. Certificat Fiscal privind impozitele si taxele locale, emis de Consiliul Local al localitatii in care domiciliaza.
2. Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresa;
3. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare , caietul de sarcini și garanția de participare la licitație.
4. Declarație de participare semantă de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

1. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum și terenul pentru care ofertează ;
2. **Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnata de ofertant.**
3. Oferta va cuprinde:
 - durata de exploatare a terenului ;
 - redevența – in lei/mp/an
4. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.
6. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi inapoiate ofertanților fără a fi deschise.
7. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificat.

II. Precizări privind oferta

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.
2. Oferta trebuie să fie fermă, și redactata in limba romana.
3. Oferta este supusa clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.
4. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
5. Depunerea ofertei reprezinta manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor concedentului.
6. Revocarea ofertei de catre ofertant in perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anuntului, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare.
7. Revocarea de catre ofertant a ofertei dupa adjudecare, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare și, daca e cazul, plata de daune interese de catre partea in culpa.
8. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

9. Elemente de pret



Prețul minim de pornire a licitației este de 11965 lei / 1374 mp /10 ani/ = 0,870 lei/mp/an fara TVA.

10.Prețul minim de pornire este obținut din Raportul de evaluare nr.20/22.03.2012 intocmit de evaluator Șuteu Vasile Mircea , legitimație ANEVAR nr. 8845/2011, anexat prezentei documentații. Valoarea evaluata a terenului fara TVA este de 11965 lei pret evaluat la data de 22.03.2012

11.Pretul concesiunii, licitat, va fi indexat anual cu rata inflatiei.

12.Modul de achitare a pretului concesiunii cat si clauzele pentru respectarea obligatiilor de plata, se vor stabili prin contractul de concesiune.

13.In termen de 90 de zile de la semnarea contractului, concesionarul are obligatia sa depuna cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand o cota-parte din suma obligatiei de plata catre concendent si anume 50% din valoarea redevenței datorate pentru primul an de exploatare.

14.Din suma prevazuta la art.13 vor fi retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concidentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune

15.Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii prevazute.

16.Cumparatorul documentatiei de atribuire participant la licitatie publica caruia nu i-a fost adjudecat terenul va primi contravaloarea garantiei de participare.

17.Cumparatorul documentatiei de atribuire care nu a participat la licitatie publica va suporta integral contravaloarea acesteia.

18.Cumparatorul documentatiei de atribuire castigator al licitatiei publice, va suporta integral contravaloarea acesteia.

19.Toate obligatiile reciproce se vor concretiza in contractul de concesiune.

5. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriaul de atribuire al contractului de concesiune este: **cel mai mare nivel al redevenței**

5.1. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor

5.2. Comisia de evaluare adopta decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

5.3. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

5.4. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

6.1.Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

6.2.Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul concidentului.



7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

- 7.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent
- 7.2. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.
- 7.3. Subconcesionarea este interzisă.
- 7.4. Concesionarul este obligat să plătească redevența.
- 7.5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).
- 7.6. La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului în deplină proprietate terenul împreună cu toate investițiile realizate pe acesta.
- 7.7. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract,
- 7.8. După concesiune, realizarea obiectului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției, privesc pe concesionari.
- 7.9. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la detinatorii acestora, privesc pe concesionari
- 7.10. Concesionarul este obligat de a asigura, pe perioada concesiunii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost concesiionat terenul.
- 7.11. Concedentul are dreptul ca, prin împuternicirii sale, să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de concesiune.
- 7.12. Închirierea este interzisă fără acordul înscris al beneficiarului.
- 7.13. Redevanța va fi plătită până la data de 20 Decembrie pentru anul în curs , după această dată se vor percepe penalități .
- 7.14. Neplata redevenței timp de 12 luni atrage după sine rezilierea contractului.
- 7.15. În cazul unei investiții se va respecta cu strictețe destinația prevăzută în PUZ.

S.C.PROZIM S.R.L.

Director,

Ing. Andrei Zima



CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea, prin licitație publică, a suprafeței de 880 mp teren intravilan extins Comuna Remetea Mare - sat Ianova , nr.cad 404582, teren arabil pajiște pentru zona dotări-instituții publice și servicii

I. OBIECTUL CONCESIUNII

Obiectul licitației publice este concesionarea terenului care se află situat în intravilanul extins al Localității Ianova, Comuna Remetea Mare, Județul Timiș, aparținând domeniului privat al comunei Remetea Mare , identificat conform schiței anexate și CF nr. 404582 cu suprafața de 880 mp , care reprezintă **anexă** la prezentul caiet de sarcini .

II. DESTINAȚIA OBIECTULUI CONCESIUNII

Terenul va fi concesionat pentru zona dotări-instituții publice și servicii cu regim de înălțime conform certificat de urbanism cu respectarea PUZ –ului.

VI.A.2. IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII.

Cap. 1 – Generalități

Zona pentru instituții publice și servicii a comunei Remetea Mare cuprinde atât funcțiuni menite să asigure viața cotidiană a populației comunei cât și servicii speciale la nivel metropolitan propuse de PATZ – Aeroportul Internațional Timișoara, amplasate în subzone după cum urmează:

ART. 1

Tipurile de subzone funcționale ce se întâlnesc în cadrul zonei pentru instituții publice și servicii sunt:

ISe – subzona cu instituții și servicii din zona centrală, existente

ISp – subzona cu instituții și servicii către populație, propuse, menite să susțină noile extinderi rezidențiale și să completeze pe cele existente.

ISSp – subzona destinată parcului de activități, la nord de calea ferată, propus.



Din subzona de instituții și servicii existente, ISe fac parte:

- PRIMĂRIA
- POLIȚIA
- CASA DE CULTURĂ
- DISPENSARUL UMAN
- GRĂDINIȚA
- ȘCOALA CL.I-VIII
- BISERICA ORTODOXĂ
- SPAȚII COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
- ROMTELECOM.

Subzona instituțiilor și serviciilor noi propuse-ISP- cuprinde:

- dotări propuse funcție de populația existentă și viitoare în zonele de locuit ce se vor extinde;
- completări în zonele deficitare în situația existentă;
- zone rezervate pentru dotări ce pot să apară independent de numărul populației (sedii întreprinderi, birouri-firme, spații comerciale, prestări servicii, instituții asistență socială, financiar bancare,etc.)

Subzona destinată parcului de activități ISSp (Instituții și servicii speciale) ce cuprinde activități comerciale, mici ateliere, servicii de medie și mare anvergură, etc, destinate populației întregii metropole Timișoara precum și întregii sfere de influență a Timișoarei. O posibilă direcție de dezvoltare a acestei zone ar fi nod internodal – stație de transfer între mărfurile de pe calea ferată și cele ce folosesc transportul rutier. Aceste aspecte se vor stabili prin documentațiile de urbanism ulterioare.

Amplasamentul instituțiilor se va fixa prin documentațiile de urbanism (PUZ-uri sau PUD-uri).

Amplasamentele instituțiilor și serviciilor propuse sunt:

UTR 1 – dotări comerciale de medie anvergură, hoteluri, show-room-uri, spații pt training;

UTR 2 – zona rezervată pentru dotări necesare funcție de creșterea populației. Completarea serviciilor existente.

III. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar si social care impun concesionaria unor bunuri- terenuri, sunt urmatoarele:

- prevederile art.36 lit.,b “ din Legea 215/2001 privind administratia publica locala ;



- prevederile art. 125 din Legea 215/2001 “ Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, dupa caz, sa fie date in administrarea regiilor autonome si institutiilor publice, sa fie concesionate ori sa fie inchiriate.

Acestea hotarasc cu privire la cumpararea unor bunuri ori la vanzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judetean, in conditiile legii. Vanzarea, concesionarea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in baza legii.”

Prevederile Art. 13. - (1) din legea nr.50/1991 - Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

Prevederile Art. 13. - (1) din legea nr.50/1991 - Terenurile prevăzute la art. 13, ce fac obiectul licitației, se aduc la cunoștință publică de către primarii unităților administrativ-teritoriale unde sunt situate, printr-o publicație afișată la sediul acestora și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, cu minimum 20 de zile înainte de data licitației.

- prevederile O.U.G. nr. 54 din 28 iunie 2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica ;

- prevederile H. G. nr. 168 din 14 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.

- Obținerea unei redevențe pentru concesionarea terenului;
- Obținerea bunurilor de retur la finele perioadei de contract (în condiții de funcționare) sau prelungirea concesiunii în condițiile legii ;
- Obținerea la bugetul local a taxelor și impozitelor conform legii ;
- Obținerea la bugetul de stat a impozitelor pe profit, salarii, etc. ca urmare a activității economice ce se dezvoltă ;
- Evitarea cheltuielilor de întreținere cu terenul;

IV. OBLIGATIVITATEA FOLOSIRII TERENULUI CONCESIONAT IN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ

Concesionarul , prin semnarea contractului de concesiune, se obligă să folosească terenul in scopul pentru care acesta a fost concesionat, respectiv pentru dotări-instituții publice și servicii . De asemenea se angajază a respecta



toate clauzele contractuale, precum și hotărârile Consiliului Local cu privire la folosirea terenului sau la achitarea taxei de concesiune.

V. INTERDICȚIA SUBCONCESIONĂRII și INCHIRIERII TERENULUI

Terenul concesionat va fi folosit în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care a fost concesionat, eventualele schimbări de destinație sunt interzise.

Terenul concesionat nu va putea fi subconcesionat și închiriat ; dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de instrainare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit cu acordul prealabil al proprietarului Comuna Remetea Mare. Numai după definitivarea construcției , acesta se poate instrăina , obligațiile ce decurg din contractul de concesiune transmițându-se noului proprietar al construcției , pe numele căruia se va încheia un nou contract de concesiune , în aceeași termeni și condiții ca și contractul inițial sau după edificare și intabulare concesionarul poate opta pentru cumpărarea terenului conform raportului de evaluare inițial actualizat cu indici statistici publicați de Institutul Național de Statistică până la luna solicitării, cu acordul prealabil al proprietarului Comuna Remetea Mare.

Concesionarul nu poate închiria bunul imobil concesionat.

VI. DURATA CONCESIUNII

Durata de concesionare a terenului este de 10 ani. Termenul pentru demararea obiectivului de investiție pentru care a fost concesionat terenul cu respectarea certificatului de urbanism și a PUZ-ului, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 este obligatorie începerea unei “construcții” în termen de un an de la emiterea autorizației de construire sau maxim 24 luni de la semnarea contractului de concesiune, după expirarea acestor termene , contractul de concesiune se va anula de drept.

VII . OBLIGAȚII ALE PĂRȚILOR DIN CONTRACTUL DE CONCESIUNE :

CONCENDENTUL :

a.1) – se obligă să asigure liber de orice sarcini

terenul scos la licitație

a.2) – să rezolve orice fel de litigiu ce poate să apară ulterior, cu privire la dreptul de proprietate și revendicare a acestuia, precum și alte sarcini de această natură

CONCESIONARUL :



b1) – este obligat să respecte Hotărârea Consiliului Local Remetea Mare ;

b.2) – este obligat ca pe terenul concesionat să investească conform destinației care a fost dată terenului ;

VIII. DIVERSE

Orice litigii apărute între părți se vor rezolva pe cale amiabilă.

Nereușita acestuia și pentru nerespectarea clauzelor de mai sus atrage după sine sancțiune hotărâte de către *Consiliului Local Remetea Mare* , pe cât posibil fără a apela la *Instanța de judecată*.

Prezentul caiet de sarcini, constituie proprietatea de concept a Consiliului Local Remetea Mare și nu poate fi difuzat, copiat sau instrăinat altor personae, decât celor care îl vor cumpăra

Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:

Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privata a Comunei Remetea Mare (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

Condiții de siguranță în exploatare ;

- conform zonei de destinație ;

Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz

- nu este cazul ;

Protecția mediului;

- condiții normale de respectarea protejării mediului

Protecția muncii și igiena muncii

În toate etapele de exploatare a perimetrului imobilului concesionat se respectă cerințele referitoare la protecția, siguranța și igiena muncii, indiferent de forma de proprietate .

Obligațiile și răspunderile pentru protecția, siguranța și igiena muncii revin concesionarului, conducătorilor locurilor respective, personalului de exploatare, beneficiarilor (persoane fizice, juridice) .

Conducătorii punctelor de utilizare respective au obligația ca direct, sau după caz, prin delegat, să realizeze în principal :

- Instruirea personalului la fazele și intervalele stabilite prin legislație, întocmirea și semnarea cu personalul instruit a documentelor doveditoare ;
- Dotarea cu echipament individual de protecție și de lucru ;
- Acordarea de echipamente de protecție și a materialelor igienico-sanitare pentru prevenirea unor îmbolnăviri profesionale ;
- Verificarea stării utilajelor și sculelor cu care se lucrează și înlăturarea sau repararea celor care prezintă defecțiuni .



Prevenirea și stingerea incendiilor

În toate etapele de exploatare a terenului concesionat, indiferent de forma de proprietate, se va asigura respectarea normelor și dispozițiilor referitoare la prevenirea și stingerea incendiilor .

Obligațiile și răspunderile pentru prevenirea și stingerea incendiilor revin conducătorilor punctelor de lucru, personalului de exploatare al concesionarului, utilizatorilor precum și persoanelor fizice .

Concesionarul, precum și conducătorii punctelor de lucru au obligația ca, direct sau prin delegat, să realizeze în principal :

- Instruirea personalului la fazele și intervalele stabilite prin legislație, întocmirea și semnarea cu personalul instruit a documentelor edificatoare ;
- Verificarea stării utilajelor și sculelor cu care se lucrează și înlăturarea sau repararea celor care prezintă pericolul de incendiu ;
- Măsurile organizatorice de prevenire și stingere a incendiilor specifice instalațiilor electrice, referitoare la formarea și componența echipelor de lucru, anunțarea consumatorilor privind închiderea și deschiderea conductelor, lucrul pe conducte sub presiune, manipularea generatoarelor și a buteliilor cu acetilenă, etc .

Drepturi și obligații .

Obligațiile concensionarului

Concesionarul are în principal următoarele obligații :

- De a asigura serviciile conexe, în condiții egale și nediscriminatorii ;
- De a întocmi și urmări bilanțul activității desfășurate ;
- Să stabilească și să aplice pe întreaga durată a executării lucrărilor măsurile de protecție a persoanelor, bunurilor și a mediului ;
- De a executa lucrările de amenajare a construcției ;
- Să obțină toate avizele, acordurile și atestatele prevăzute de lege pentru realizarea obiectivelor ;
- Concesionarul are obligația de a realiza proiectul propus ,zona dotări-instituții publice și servicii în termen de 24 luni de semnarea contractului sub sancțiunea rezilierii contractului de concesiune unilateral.
- Să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, care face obiectul contractului de concesiune ;
- Să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii ;
- Să nu subconcesioneze și să nu închirieze bunul care face obiectul concesiunii fără acordul proprietarului ;
- Să păstreze destinația și să nu îi schimbe natura, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului de concesiune ;
- Să plătească redevența stabilită prin contractul de concesiune ;
- Să opereze, să întrețină, să repare, să exploateze și să dezvolte serviciile create, în condiții de siguranță, eficientă economică și de protecție a mediului înconjurător ;
- Să păstreze confidențialitatea informațiilor comerciale obținute în cursul desfășurării activității sale ;
- Să permită accesul concedentului în vederea efectuării inspecției periodice a bunurilor



concesionate pentru a verifica modul în care este îndeplinit obiectul contractului, prin realizarea activității ;

- Să urmărească îndeplinirea obiectului de activitate al contractului de concesiune, să întocmească și să supravegheze bilanțul activității desfășurate ;
- Să realizeze investițiile minime prevăzute în ofertă, precum și celelalte investiții pe care concesionarul se va obliga să le îndeplinească, în sarcina lui căzând și obținerea avizelor și a autorizațiilor necesare, dar și întocmirea documentațiilor tehnico-economice și racordarea la utilități ;

Investiții minime obligatorii :

- edificarea unui „ obiectiv” pe terenul concesionat conform destinației impuse prin certificat de urbanism și PUZ.
 - amenajarea exterioară a terenului, inclusiv îngrădirea terenului concesionat și protejarea construcțiilor împotriva inundațiilor.
 - bransamentele și racordurile la rețelele edilitare zonale, pentru asigurarea funcționalității obiectivului : apă, canalizare, electricitate, telefonie, etc.
 - echipamente, utilaje și aparatură specifică activității.
 - întreținerea și reparațiile curente și capitale ale construcției.
- Să restituie în deplina proprietate, în mod gratuit și libere de orice sarcini, și în perfectă stare de funcționare la încetarea contractului, bunurile de retur;
 - Să încheie la încetarea contractului de concesiune, contract de vânzare-cumpărare pentru bunurile de preluare, descrise în caietul de sarcini, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi ;
 - Să depună garanția de plată a redevenței în cuantumul și la termenul prevăzut în caietul de sarcini ;
 - În situația în care contractul încetează din alte motive decât prin ajungerea la termen, caz fortuit sau forță majoră, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării serviciului public, până la preluarea acestuia de către concedent ;
 - În cazul în care, în derularea contractului, concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării obiectului contractului de concesiune, va notifica de îndată acest lucru concedentului, în vederea luării măsurilor care se impun .

Obligațiile concedentului .

- Să predea bunul care face obiectul concesiunii către concesionar, în condiții de exclusivitate ;
- Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune ;
- Să nu modifice în mod unilateral prevederile contractului de concesiune, decât pentru condiții de forță majoră sau dacă acestea rezultă din culpa exclusivă a concesionarului, precum și în situația în care interesele de ordine publică sau actele normative în domeniu o cer ;
- Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, precum și în situația în care concesionarul nu își duce la îndeplinire obligațiile contractuale .



Drepturile concesionarului

Concesionarul are în principal, următoarele drepturi :

- De a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile, activitățile și serviciile ce fac obiectul prezentului contract de concesiune;
- Să desfășoare activități comerciale legate de activitatea de concesiune contractată, fără a modifica profilul activității;
- Să încaseze contravaloarea serviciilor prestate și să perceapă taxe corespunzătoare serviciilor prestate;
- Să folosească și să culeagă fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunurilor și obiectivelor stabilite prin caietul de sarcini;
- Să întrerupă funcționarea instalațiilor, echipamentelor, utilităților pentru timpul strict necesar executării lucrărilor de întreținere și reparații, precum și în alte situații prevăzute de lege, cu anunțarea prealabilă a persoanelor interesate;
- Să aibă acces la instalațiile de utilizare ale deținătorilor de echipamente, utilaje, instalații, conform contractelor și ori de câte ori este necesară intervenția potrivit legii.
- Să plătească taxele și impozitele legate de bunul construit și cel concesionat.

Drepturile concedentului

Concedentul, în vederea realizării obiectului contractului de concesiune are următoarele drepturi :

- Să încaseze redevența, care constituie prețul concesiunii cu eventualele penalități, majorări etc.;
- Să verifice periodic modalitatea prin care concesionarul realizează obiectul contractului, realizează pe terenul concesionat investițiile la care s-a obligat, modul în care sunt respectate condițiile privind protecția muncii, a mediului și stadiului realizării în zonă a obiectivelor de interes local ;
- Să preia, în momentul încetării contractului, bunurile de retur și bunurile de preluare (în măsura în care și-a manifestat intenția de a încheia contracte de vânzare cumpărare pentru acestea din urmă), în deplina proprietate și libere de orice sarcini ;
- Să urmărească constituirea de către concesionar a garanției de plată a redevenței .
- Să încaseze penalități pentru fiecare zi de întârziere cu o sumă echivalentă cu 0,1 %/zi de întârziere din valoarea redevenței anuale.

Generalități:

Concesionarul se bucură de toate drepturile oferite de legea română .

Concesionarul are obligația să respecte legile române pe toată durata concesiunii, în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului .

Concesionarul are obligația de a asigura principalele bunuri rezultate din concesiune, prin formele de asigurare prevăzute de legislația română .

Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercițiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și altele asemenea .



Toate lucrările și activitățile ce se vor executa vor fi autorizate și vor avea avizele necesare de la instituțiile abilitate. Înainte de obținerea autorizațiilor și a avizelor, concesionarul este obligat să obțină viză de la concedent .

Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte;

- se vor respecta și legislația europeană în domeniul, acordurile și convențiile internaționale la care România este parte;

Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

Oferta trebuie să fie cu valabilitate de 90 zile de la data deschiderii ofertelor, cu drept de prelungirea termenului la solicitarea concedentului.

Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.

Încetarea contractului de concesiune:

- la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul concesionat liber de construcții , în mod gratuit și libere de orice sarcini.

CONCLUZII :

Licitația se va desfășura în data de _____2013 la sediul primăriei comunei Remetea Mare , jud. Timiș, în conformitate cu cerințele din caietul de sarcini.

Depunerea ofertelor se va face în plic închis până la ora 9,00 data _____ la sediul Primăriei comunei Remetea Mare, jud. Timiș , iar deschiderea ofertelor va fi la ora 10, 00 data _____ în prezenta comisiei de evaluare

- **Taxa iscriere si procurare caiet de sarcini = 500 lei plata se va face la caseria instituției , dovada plății se va face cu chitanță.**



- **Garantia de participare la licitatie, în cuantum de 10% din valoarea totala a terenului, calculata la pretul de pornire, la caseria instituției, dovada plății se va face cu chitanță.**

S.C.PROZIM S.R.L.
Director,
Ing. Andrei Zima